

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КОРПОРАЦИЯ ТУРИЗМ.РФ»

ТУРИЗМ.РФ
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

**МАСТЕР-ПЛАН
РАЗВИТИЯ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ
«ЛАИШЕВО»**

Республика Татарстан, Лаишевский район

МОСКВА
2023 г.

1 РЕЗЮМЕ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Описание туристской территории

1.1.1 Тип Проекта

Развитие туристской территории «Лаишево» предполагает новое строительство и общее благоустройство территории.

1.1.2 Идея, концепция и позиционирование Проекта

Проектируемая туристская территория «Лаишево» (ТТ «Лаишево») расположена приблизительно в 60 км от Казани, на берегу Куйбышевского водохранилища. Близость к воде служит ключевым фактором притяжения гостей курорта и позволяет развивать на территории форматы для различных видов спорта и отдыха, в том числе яхтенного туризма.

В настоящее время в г. Лаишево расположен пляж «Камское море» протяженностью 890 м, который пользуется популярностью у жителей Татарстана и ближайших регионов, ежегодно привлекая до 300 тыс. туристов. Однако из-за отсутствия туристической инфраструктуры, в том числе объектов развлечений и средств размещения, туристы приезжают без ночевки на несколько часов. Кроме того, из-за отсутствия комплексной инфраструктуры пляж выступает единственной значимой точкой притяжения, поэтому туристы приезжают преимущественно в теплые летние месяцы, и туристический поток неравномерен, а в зимний период почти отсутствует.

Создание комплексной туристской территории с развитой инфраструктурой вблизи г. Лаишево, который уже сейчас является значимым региональным центром летнего туризма, позволит максимально нарастить туристический поток и обеспечить его круглогодичность.

Территория ТТ «Лаишево» будет состоять из трех взаимосвязанных кластеров (расположение кластеров на территории участка представлено на рисунке (Рисунок 1)), позволяющих круглый год предлагать гостям разнообразные виды отдыха: пляжный отдых и водные виды спорта, яхтенный туризм, спа и банный комплексы, торговые площади, кафе и ресторанов, детские развлечения, прокат летнего и зимнего спортивного инвентаря. Общий планируемый к строительству номерной фонд включает 1250 ед. номеров различных типов в категории «3-4 звезды».

1. Южный кластер, на территории которого будет расположена туристическая инфраструктура с оригинальной архитектурой с элементами национальной идентичности, в том числе гостиницы «3 звезды» с видом на Куйбышевское водохранилище, шале с открытыми бассейнами, детские и спортивные развлечения, центральная площадь, центр гостеприимства.

2. Центральный кластер, ключевым аттрактором которого будет выступать центр развития яхтенного туризма, включающий в себя стоянку для маломерных судов и сопутствующую инфраструктуру (зимнее и летнее хранение, техническое обслуживание). Вдоль стоянки для маломерных судов и каналов пройдет оживленная набережная-променад с ресторанами и кафе, а также будут размещены семейные отели с торговыми площадями на первых этажах. Кроме того, на территории будут расположены отель «4 звезды» с хорошими видами как на Куйбышевское водохранилище, так и на искусственный канал и стоянку для маломерных судов, видовой спа-комплекс с зоной открытых подогреваемых бассейнов, парковая зона с маяком при входе в гавань в качестве архитектурной доминанты и места для фотосессий.
3. Северный кластер представляет собой более спокойную территорию, максимально вписанную в природный ландшафт, с расположенными на ней большой парковой и пикниковой зоной, семейными отелями с доступом к воде, центром активных водных видов спорта. Зимой часть дорожек парковой зоны будут переоборудоваться в каток. Из данной зоны будут начинаться экологические маршруты по прилегающему лесному массиву, а также маршруты для использования прокатной техники и спортивного инвентаря как летом, так и зимой.

Рисунок 1. Схема разделения ТТ «Лаишево» на кластеры



ТТ «Лаишево» как место отдыха будет пользоваться популярностью у различных сегментов целевой аудитории: семей с детьми, молодых пар и компаний, яхтсменов, бизнес-групп, которые будут приезжать как с ночевкой, так и на один день, а также экскурсантов с круизных судов.

Уникальное ценностное предложение территории сводится к комплексному развитию курорта и разработке широкого перечня вариантов досуга для всех членов семьи или группы друзей и коллег в любое время года.

1.1.3 Цель создания туристской территории

Ключевая цель развития ТТ «Лаишево» состоит в создании первого в Республике Татарстан комплексного всесезонного загородного курорта на базе водного потенциала Куйбышевского водохранилища.

1.1.4 Субъект Российской Федерации, месторасположение

Земельные участки ТТ «Лаишево» расположены в Республике Татарстан, Лаишевском районе, в МО «г. Лаишево», в границах землепользования МО Лаишевского городского поселения.

Координаты территории: 55.399486, 49.619517.

Климатические условия ТТ «Лаишево» представляют собой континентальный тип климата умеренных широт с относительно теплым летом и умеренно холодной зимой. Комфортное лето позволяет активно эксплуатировать инфраструктуру для водного и пляжного отдыха, долгая и снежная зима в свою очередь создает предпосылки для активного развития зимних видов отдыха и спорта.

Ландшафт ТТ «Лаишево» преимущественно равнинный. Протяженная береговая линия с естественным пляжем вдоль самого крупного в Евразии Куйбышевского водохранилища позволяет создать объекты туристической инфраструктуры с превосходными видовыми характеристиками – противоположного берега не видно даже в ясную погоду, так как расстояние до него превышает 30 км.

Естественная заводь на территории с площадью водной глади около 1 га выступает предпосылкой для создания стоянки для маломерных судов и искусственных каналов.

Кроме того, вблизи ТТ «Лаишево» расположен лесной массив, что позволяет реализовать различные виды загородного и зимнего отдыха, а также расположить сеть благоустроенных экологических троп вблизи территории.

1.1.5 Текущий статус реализации Проекта

Предынвестиционная стадия, разработка мастер-плана инвестиционного проекта, 100%.

1.1.6 Срок реализации, основные этапы и очередность

Основные стадии реализации Проекта:

- > предынвестиционная стадия: до 11 декабря 2025 г.;
- > инвестиционная стадия: 2025–2028 гг.;
- > эксплуатационная стадия: с 28 марта 2028 г.

1.1.7 Объекты туристической инфраструктуры

Перечень и описание планируемых к строительству объектов туристической инфраструктуры в рамках развития ТТ «Лаишево» представлены в таблице ниже.

Таблица 1. Перечень и описание планируемых к строительству объектов туристической инфраструктуры

№	Объект	Тип инфраструктуры	Кластер	Инвестиционный лот	Основные ТЭП	Стоимость строительства, тыс. руб. без НДС в ценах 3 кв. 2023 г.
1	Видовой отель 4*	Средства размещения	Центральный	1	Общая площадь объекта, кв. м – 5 590; Номерной фонд, ед. – 120; Средняя площадь номера, кв. м – 25	679 033
2	Видовой отель 3*	Средства размещения	Южный	2	Общая площадь объекта, кв. м – 4 130; Номерной фонд, ед. – 120; Средняя площадь номера, кв. м – 19	420 289
3	Гостиничный комплекс 3* на первой линии	Средства размещения	Южный	3	Общая площадь объекта, кв. м – 4 076; Номерной фонд, ед. – 90; Средняя площадь номера, кв. м – 25	395 227
4	Коттеджи 4* с видом на марину	Средства размещения	Центральный	1	Общая площадь объекта, кв. м – 900; Номерной фонд, ед. – 30; Средняя площадь номера, кв. м – 30	161 993
5	Дома на воде	Средства размещения	Центральный	1	Общая площадь объекта, кв. м – 450; Номерной фонд, ед. – 5; Средняя площадь номера, кв. м – 90	41 393
6	Шале 3* с открытыми бассейнами	Средства размещения	Южный	4	Общая площадь объекта, кв. м – 4 800; Номерной фонд, ед. – 120; Средняя площадь номера, кв. м – 40	589 809
7	Коттеджи 3* на береговой линии	Средства размещения	Северный	8	Общая площадь объекта, кв. м – 1 750; Номерной фонд, ед. – 25; Средняя площадь номера, кв. м – 70	190 799
8	Семейные отели 3* у центральной площади	Средства размещения	Южный	3	Общая площадь объекта, кв. м – 6 000; Номерной фонд, ед. – 120; Средняя площадь номера, кв. м – 40	963 781

№	Объект	Тип инфраструктуры	Кластер	Инвестиционный лот	Основные ТЭП	Стоимость строительства, тыс. руб. без НДС в ценах 3 кв. 2023 г.
9	Семейные отели 3* с видом на яхтенную марину	Средства размещения	Центральный	5	Общая площадь объекта, кв. м – 4 500; Номерной фонд, ед. – 120; Средняя площадь номера, кв. м – 30	670 027
10	Семейные отели 3* с видом на канал	Средства размещения	Центральный	6	Общая площадь объекта, кв. м – 6 000; Номерной фонд, ед. – 120; Средняя площадь номера, кв. м – 40	746 012
11	Семейные отели 3* на первой линии искусственной заводи	Средства размещения	Северный	7	Общая площадь объекта, кв. м – 6 187; Номерной фонд, ед. – 165; Средняя площадь номера, кв. м – 30	683 622
12	Семейные отели 3* у центрального въезда	Средства размещения	Северный	8	Общая площадь объекта, кв. м – 3 563; Номерной фонд, ед. – 95; Средняя площадь номера, кв. м – 30	352 818
13	Семейные отели 3* вдоль въезда	Средства размещения	Северный	9	Общая площадь объекта, кв. м – 4 500; Номерной фонд, ед. – 120; Средняя площадь номера, кв. м – 30	419 972
14	Стоянка для маломерных судов с коммерческой зоной	Якорная туристическая	Центральный	5	Площадь водной зоны, га – 5,04; Площадь участка для административных и коммерческих объектов, га – 4,32; Летняя стоянка на воде на 300 мест и эллинги на 500 мест	135 403 (административно-коммерческие объекты без учета эллингов и технологического оборудования)
15	Спа-комплекс	Якорная туристическая	Центральный	1	Общая площадь объекта, кв. м – 3 000; Общая площадь бассейнов, кв. м – 500	352 611
16	Смотровая площадка «Маяк»	Якорная туристическая	Центральный	1	Общая площадь объекта, кв. м – 300; Высота, м – 30	25 301
17	Банный комплекс	Якорная туристическая	Северный	8	Общая площадь объекта, кв. м – 2 000	208 835

№	Объект	Тип инфраструктуры	Кластер	Инвестиционный лот	Основные ТЭП	Стоимость строительства, тыс. руб. без НДС в ценах 3 кв. 2023 г.
18	Пляжный клуб	Якорная туристическая	Южный	2	Общая площадь объекта, кв. м – 1 500; Общая площадь бассейнов, кв. м – 250	76 389
19	Пляжный клуб	Якорная туристическая	Северный	8	Общая площадь объекта, кв. м – 1 500; Общая площадь бассейнов, кв. м – 250	82 163
20	Центр активных водных видов спорта	Якорная туристическая	Южный	2	Общая площадь объекта, кв. м – 1 000	57 647
21	Центр активных водных видов спорта	Якорная туристическая	Северный	8	Общая площадь объекта, кв. м – 1 000	63 482
22	Центр гостеприимства	Дополнительная туристическая	Южный	3	Общая площадь объекта, кв. м – 2 000; Коммерческие помещения, кв. м – 1 500	282 582
23	Центр гостеприимства	Дополнительная туристическая	Северный	8	Общая площадь объекта, кв. м – 2 000; Коммерческие помещения, кв. м – 1 500	237 561
24	Шатры для мероприятий	Дополнительная туристическая	Центральный	1	Общая площадь объекта, кв. м – 500	13 861
25	Детский досуговый центр	Дополнительная туристическая	Южный	3	Общая площадь объекта, кв. м – 500	78 262
26	Центр мототехники	Дополнительная туристическая	Северный	8	Общая площадь объекта, кв. м – 2 000	196 368
27	Торговые площади семейных отелей 3* у центральной площади (группы помещений и здания в составе КСР)	Дополнительная туристическая	Южный	3	Общая площадь объекта, кв. м – 6 000	Учтено в составе объекта «Семейные отели 3* у центральной площади»

№	Объект	Тип инфраструктуры	Кластер	Инвестиционный лот	Основные ТЭП	Стоимость строительства, тыс. руб. без НДС в ценах 3 кв. 2023 г.
28	Торговые площади семейных отелей 3* с видом на яхтенную марину (группы помещений и здания в составе КСР)	Дополнительная туристическая	Центральный	5	Общая площадь объекта, кв. м – 4 500	Учтено в составе объекта «Семейные отели 3* с видом на яхтенную марину»
29	Торговые площади семейных отелей 3* с видом на канал (группы помещений и здания в составе КСР)	Дополнительная туристическая	Центральный	6	Общая площадь объекта, кв. м – 3 000	Учтено в составе объекта «Семейные отели 3* с видом на канал»
30	Торговые площади семейных отелей 3* на первой линии искусственной заводи (группы помещений и здания в составе КСР)	Дополнительная туристическая	Северный	7	Общая площадь объекта, кв. м – 1 547	Учтено в составе объекта «Семейные отели 3* на первой линии искусственной заводи»
31	Ресторан	Дополнительная туристическая	Центральный	1	Общая площадь объекта, кв. м – 600; Количество посадочных мест – 220	48 401
32	Ресторан	Дополнительная туристическая	Южный	2	Общая площадь объекта, кв. м – 600; Количество посадочных мест – 220	48 401
33	Ресторан	Дополнительная туристическая	Южный	3	Общая площадь объекта, кв. м – 600; Количество посадочных мест – 220	48 401
34	Видовой ресторан	Дополнительная туристическая	Центральный	5	Общая площадь объекта, кв. м – 600; Количество посадочных мест – 220	57 114
35	Чайный домик	Дополнительная туристическая	Центральный	1	Общая площадь объекта, кв. м – 150	2 462

№	Объект	Тип инфраструктуры	Кластер	Инвестиционный лот	Основные ТЭП	Стоимость строительства, тыс. руб. без НДС в ценах 3 кв. 2023 г.
36	Чайный домик	Дополнительная туристическая	Северный	8	Общая площадь объекта, кв. м – 150	2 462
37	Центральная площадь	Общественные пространства	Южный	3	Площадь участка, га – 0,80	38 588
38	Южная парковая территория	Общественные пространства	Южный	3	Площадь участка, га – 1,72	53 031
39	Северная парковая территория	Общественные пространства	Северный	8	Площадь участка, га – 0,65	20 041
40	Набережная-променада ¹	Общественные пространства	Все	Все	Протяженность, км – 5,3; Средняя ширина, м – 12-46; Ширина променада, м – 4-6	449 006

¹ Строительство предполагается за счет бюджетных средств, подробнее см. разделы 1.2 и 6.1.5

1.1.8 Основные показатели туристской территории (основные ТЭП)

Таблица 2. Основные показатели туристской территории

Показатель	Значение
Ежегодный туристический поток территории к 2033 г.	620 тыс. чел. / год
Основные сегменты целевой аудитории	Семьи с детьми (54%) Активная молодежь (22%) Бизнес-группы (12%) Владельцы яхт, яхтсмены ближайших регионов (4%) Экскурсанты с круизных судов (9%)
Общий номерной фонд, ед.	1 250
Общая пропускная способность территории, единовременная емкость	Максимальное количество единовременно проживающих в средствах размещения – 2 650 чел. Максимальное количество посетителей туристических объектов – 4 893 чел. / день
Средние расходы туристов за поездку	8 600 – 23 300 руб. / день / чел. (с НДС)
Средняя стоимость на объекте размещения	4 440 – 18 000 руб./ день (с НДС)
Среднее количество дней пребывания	3 дня

1.1.9 Основные показатели строительства

Таблица 3. Основные показатели строительства

Параметр	Значение
Площадь территории, м²	728 700
в т. ч. занятая объектами капитального строительства	58 384
Суммарный объем строительства, кв. м	108 493
Площадь застройки объектов размещения, кв. м	67 493
Общее количество возводимых объектов, шт.	273
Совокупный бюджет проекта, млн руб. на 3 кв. 2023 г. без НДС	15 390
в т. ч. ПИР (руб./кв. м)	5 655
в т. ч. СМР (руб./кв. м)	123 487
в т. ч. мебель и оборудование (руб./кв. м)	10 354
в т. ч. прочее (руб./кв. м)	2 354

1.1.10 Основные объекты поддерживающей инфраструктуры

Инженерная инфраструктура

Таблица 4. Сводный перечень сетей и объектов инженерного обеспечения Проекта

Тип объекта	Объект обеспечивающей инфраструктуры	Перспективные характеристики	Точка подключения
Электроснабжение	Трансформаторная подстанция 35/10 кВ;	4,6 МВт	Электрическая подстанция пос. 25 Октября

Тип объекта	Объект обеспечивающей инфраструктуры	Перспективные характеристики	Точка подключения
	> Блочные комплектные трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ 7 шт.; > Распределительный пункт 10 кВ; > Кабельные линии 10 кВ 7,6 км; > Кабельные линии 35 кВ 12,6 км.		
Газоснабжение	> Газораспределительный пункт 1 ед.; > Сети газоснабжения (диаметры труб от 100 мм до 150 мм) 10,32 км.	930,6 м ³ /час	Газопровод на территории «Восточной Серебрячихи»
Связь и интернет	> Строительство 2-отверстной телефонной канализации (магистральные сети).	316 телефонных номеров	Точка в 5 км г. Лаишево
Водоснабжение	> Насосная станция первого подъема 1 компл.; > Станция очистки воды 1 компл.; > Прокладка внеплощадочных и магистральных сетей водоснабжения 200 мм 6,67 км; > Резервуары для воды 2 шт.	1092,5 м ³ /сут.	Новый водозаборный узел за пределами ТТ
Водоотведение	Хозяйственно-бытовые стоки: > Канализационно-насосные станции 7 шт.; > Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков; > Канализация хозяйственно-бытовых стоков (диаметры труб от 160 до 315 мм) 17,79 км. Ливневые стоки: > Насосные станции дождевой канализации 2 шт.; > Очистные сооружения дождевой канализации; > Канализация ливневых стоков (диаметры труб от 400 до 600 мм) 7,72 км.	792,5 м³/сут. 617,5 м³/сут.	Новые очистные сооружения за пределами ТТ

Таблица 5. Стоимость строительства инженерной инфраструктуры, в т. ч. ПИР и СМР, 3 кв. 2023 г. без НДС

Наименование	Ед. изм.	Количество	Общая стоимость в ценах 3 кв. 2023 г. без НДС, руб.	В т. ч.	
				в т. ч. ПИР	в т. ч. СМР
Водоснабжение			152 394	5 865	146 529
Прокладка внутриплощадочных инженерных сетей водоснабжения 200 мм диаметром	км	1,38	11 550	496	11 054

Наименование	Ед. изм.	Количество	Общая стоимость в ценах 3 кв. 2023 г. без НДС, руб.	В т. ч.	
				в т. ч. ПИР	в т. ч. СМР
Прокладка внутриплощадочных инженерных сетей водоснабжения 110 мм диаметром	км	1,84	12 488	558	11 931
Насосная станция первого подъема	м3	280,00	19 257	927	18 329
Станция очистки воды	м3	1 920,00	37 888	1 041	36 846
Прокладка внешних и магистральных сетей водоснабжения	км	6,67	55 824	2 398	53 426
Резервуары	Ед.	2	15 388	445	14 943
Теплоснабжение			100 888	4 881	96 007
Индивидуальные тепловые пункты	шт.	24,00	100 888	4 881	96 007
Водоотведение хоз. быт. стоков			340 001	11 253	328 748
Хоз.-бытовая канализация (магистральная)	км	2,60	18 815	1 002	17 813
Хоз.-бытовая канализация (магистральная)	км	9,39	55 302	2 516	52 785
Хоз.-бытовая канализация (внутриплощадочная) 200 мм диаметром	км	3,46	25 003	1 331	23 671
Хоз.-бытовая канализация (внутриплощадочная) 160 мм диаметром	км	2,34	13 781	627	13 154
КНС магистральные	компл.	4,00	59 449	1 676	57 773
КНС внутриплощадочные	компл.	3,00	44 587	1 257	43 330
Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков	компл.	1,00	123 065	2 844	120 221
Водоотведение ливневых стоков			188 146	7 086	181 060
Ливневая канализация (магистральная)	км	3,72	28 125	1 338	26 787
Ливневая канализация (внутриплощадочная)	км	2,00	15 121	719	14 401
Ливневая канализация (внешняя)	км	2,00	39 426	1 842	37 583
Насосная станция дождевой канализации	компл.	2,00	23 172	838	22 334
Очистные сооружения ливневых стоков	компл.	1,00	82 303	2 348	79 955
Газоснабжение			50 919	2 343	48 576
ГРПБ: в рамках тех. прис.	шт.	1,00	393	17	376

Наименование	Ед. изм.	Количество	Общая стоимость в ценах 3 кв. 2023 г. без НДС, руб.	В т. ч.	
				в т. ч. ПИР	в т. ч. СМР
Сети газоснабжения магистральные 100 мм: в рамках тех. прис.	км	2,22	10 622	489	10 132
Сети газоснабжения внешние 150 мм: в рамках тех. прис.	км	0,60	4 020	184	3 836
Сети газоснабжения внутриплощадочные	км	7,50	35 885	1 653	34 232
Электроснабжение			579 934	35 013	544 921
Прокладка уличного освещения	км	15,60	25 331	1 293	24 038
Технологическое присоединение в соответствии с КП АО «Сетевая компания»			554 603	33 720	520 883
Сети связи			26 425	132	26 293
Кабельная канализация внутриплощадочная	км	5,86	10 859	54	10 805
Кабельная канализация магистральная	км	8,40	15 566	78	15 488
Насыпные работы			1 214 733	95 473	1 119 260
Насыпь территории	га	45,26	1 214 733	95 473	1 119 260
ИТОГО:			2 653 440	162 045	2 491 395

Таблица 6. Стоимость строительства инженерной инфраструктуры, в т. ч. за счет инвестора и бюджетных средств, в ценах 3 кв. 2023 г. без НДС

Наименование	Ед. изм.	Количество	Общая стоимость, руб.	За счет средств		
				Инвестора, % руб.	Бюджета, % руб.	
Водоснабжение			152 394	24 038	16%	128 356 84%
Прокладка внутриплощадочных инженерных сетей водоснабжения 200 мм диаметром	км	1,38	11 550	11 550	100%	
Прокладка внутриплощадочных инженерных сетей водоснабжения 110 мм диаметром	км	1,84	12 488	12 488	100%	
Насосная станция первого подъема	м3	280,00	19 257		19 257	100%
Станция очистки воды	м3	1 920,00	37 888		37 888	100%
Прокладка внешних и магистральных сетей водоснабжения	км	6,67	55 824		55 824	100%

Наименование	Ед. изм.	Количество	Общая стоимость, руб.	За счет средств		
				Инвестора, % руб.	Бюджета, % руб.	%
Резервуары	Ед.	2	15 388		15 388	100%
Теплоснабжение			100 888	100 888	100%	
Индивидуальные тепловые пункты	шт.	24,00	100 888	100 888	100%	
Водоотведение хоз.-быт. стоков			340 001	83 370	25%	256 631 75%
Хоз.-бытовая канализация (магистральная)	км	2,60	18 815		18 815	100%
Хоз.-бытовая канализация (магистральная)	км	4,89	55 302		55 302	100%
Хоз.-бытовая канализация (внутриплощадочная) 200 мм диаметром	км	3,46	25 003	25 003	100%	
Хоз.-бытовая канализация (внутриплощадочная) 160 мм диаметром	км	2,34	13 781	13 781	100%	
КНС магистральные	компл.	4,00	59 449		59 449	100%
КНС внутриплощадочные	компл.	3,00	44 587	44 587	100%	
Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков	компл.	1,00	123 065		123 065	100%
Водоотведение ливневых стоков			188 146		188 146	100%
Ливневая канализация (магистральная)	км	3,72	28 125		28 125	100%
Ливневая канализация (внутриплощадочная)	км	2,00	15 121		15 121	100%
Ливневая канализация (внешняя)	км	2,00	39 426		39 426	100%
Насосная станция дождевой канализации	компл.	2,00	23 172		23 172	100%
Очистные сооружения ливневых стоков	компл.	1,00	82 303		82 303	100%
Газоснабжение			50 919	35 885	70%	15 034 30%
ГРПБ: в рамках тех. прис.	шт.	1,00	393		393	100%
Сети газоснабжения магистральные 100 мм: в рамках тех. прис.	км	2,22	10 622		10 622	100%
Сети газоснабжения внешние 150 мм: в рамках тех. прис.	км	0,60	4 020		4 020	100%
Сети газоснабжения внутриплощадочные	км	7,50	35 885	35 885	100%	

Наименование	Ед. изм.	Количество	Общая стоимость, руб.	За счет средств		
				Инвестора, % руб.	Бюджета, % руб.	%
Электроснабжение			579 934	25 331	4%	554 603 96%
Прокладка уличного освещения	км	15,60	25 331	25 331	100%	
Технологическое присоединение в соответствии с КП АО «Сетевая компания»			554 603		554 603	100%
Сети связи			26 425	26 425	100%	
Кабельная канализация внутриплощадочная	км	5,90	10 859	10 859	100%	
Кабельная канализация магистральная	км	8,40	15 566	15 566	100%	
Насыпные работы			1 214 733	1 214 733	100%	
Насыпь территории	га	50,88	1 214 733	1 214 733	100%	
ИТОГО:			2 653 440	1 510 670	57%	1 142 770 43%

Транспортная инфраструктура

Таблица 7. Сводный перечень транспортной инфраструктуры Проекта

Участок	Категория дороги	Протяженность, км
Дорога общего пользования	IV	5,7
Улицы местного значения	IV	3,4
Проезд	-	2,2
Прочие объекты транспортной инфраструктуры		Показатель
Вертолетная площадка 30х30 м,	900	кв. м
Мосты пешеходные 3 шт.	360,00	кв. м
Парковочные места	1389	машино-мест

Таблица 8. Стоимость строительства транспортной инфраструктуры, в т. ч. ПИР и СМР, 3 кв. 2023 г. без НДС

Участок	Параметр	Стоимость, в т. ч. ПИР тыс. руб.	в т. ч. СМР тыс. руб.	в т. ч. СМР тыс. руб.
Дорога общего пользования IV категория	5,7 км	424 752	4 778	419 974
Внутренние дороги				
Улицы местного значения IV категория	3,4 км	313 308	2 850	310 458
Проезд	2,2 км	72 255	46	72 209
Транспортная инфраструктура				
Индивидуальные парковочные места внутри лотов	60	55 705	1 987	53 719
Парковка северная, м/м	483	55 028	1 264	53 764
Парковка южная, м/м	414	47 167	1 083	46 084
Парковка вдоль УДС, м/м	144	23 050	377	22 674

Участок	Параметр	Стоимость, в т. ч. ПИР тыс. руб. тыс. руб. в т. ч. СМР тыс. руб.		
Вертолетная площадка 30х30м, кв. м	900	4 272	98	4 174
Мосты пешеходные, кв. м.	360,00	97 793	6 378	91 416
ИТОГО		1 093 331	18 859	1 074 472

Таблица 9. Стоимость строительства инженерной инфраструктуры, в т. ч. за счет инвестора и бюджетных средств, в ценах 3 кв. 2023 г. без НДС

Участок	Параметр	Стоимость, тыс. руб.	За счет инвестора, тыс. руб.	%	За счет бюджета, тыс. руб.	%
Дорога общего пользования IV категория	5,7 км	424 752			424 752	100%
Внутренние дороги						
Улицы местного значения IV категория	3,4 км	313 308			313 308	100%
Проезд	2,2 км	72 255	72 255	100%		
Транспортная инфраструктура						
Индивидуальные парковочные места внутри лотов	348	55 705	55 705	100%		
Парковка северная, м/м	483	55 028			55 028	100%
Парковка южная, м/м	414	47 167			47 167	100%
Парковка вдоль УДС, м/м	144	23 050			23 050	100%
Вертолетная площадка 30х30 м, кв. м	900	4 272	4 272	100%		
Мосты пешеходные, кв. м.	360,00	97 793	97 793	100%		
ИТОГО		1 093 330	230 025	21%	863 305	79%

Яхтенная инфраструктура

Таблица 10. Стоимость строительства яхтенной инфраструктуры Проекта, в т. ч. за счет инвестора и бюджетных средств, в ценах 3 кв. 2023 г.

№ п.	Перечень выполняемых работ	Стоимость работ, тыс. руб.	Бюджет, тыс. руб.	%	Инвестор, тыс. руб.	%
1	Работы основного периода	1 749 793	1 749 793	100%		
	Устройство дамб обвалования (122 м.п.)	16 286	16 286	100%		
	Водопонижение	202 532	202 532	100%		
	Дноуглубление (земляные работы)	124 804	124 804	100%		
	Берегоукрепление 3011 м.п. (внутренние)	293 817	293 817	100%		
	Устройство водопропускной трубы на 2 участка	2 705	2 705	100%		
	Устройство причальных стенок из шпунта Л5-УМ с якорем и тягами Д89 мм 340 м.п.	620 384	620 384	100%		

№ п.	Перечень выполняемых работ	Стоимость работ, тыс. руб.	Бюджет, тыс. руб.	%	Инвестор, тыс. руб.	%
	Устройство ограждающих молот гравитационного типа 340 м.п.	123 360	123 360	100%		
	Устройство внешних откосов комбинированного типа	338 663	338 663	100%		
	Устройство покрытия из тротуарной плитки 5600 м2 на ограждающем моле	24 373	24 373	100%		
	Подпорная стенка для поддержания минимального уровня воды	473	473	100%		
	Фундамент под стационарный кран	2 396	2 396	100%		
3	Сети электроснабжения 0,4 кВ	31 515			31 515	100%
4	Нар. освещение мола	53 493			53 493	100%
2	Приобретение технологического оборудования	362 398			362 398	100%
5	Эллинги для зимнего хранения судов с мастерскими на 200 судов (5 000 кв. м). Принято из расчета 12 500 р. за кв. м	62 500			62 500	100%
	Итого	2 259 700	1 749 793	77%	509 907	23%
5	Затраты по ПОС 3%	67 791	52 494		15 297	
6	Временные здания и сооружения 4,6%	103 946	80 490		23 456	
7	Зимнее удорожание 1,2%	27 116	20 998		6 119	
8	Прочие работы и затраты 1,7%	38 415	29 746		8 668	
	Итого	2 496 968	1 933 521		563 447	
9	Содержание службы заказчика 1,5%	37 455	29 003		8 452	
10	Строительный контроль 1,56%	38 953	30 163		8 790	
11	Авторский надзор 0,2%	4 994	3 867		1 127	
	Итого	2 578 369	1 996 554		581 815	
13	Непредвиденные затраты 2%	51 567	39 931		11 636	
	Итого по сводной смете без НДС:	2 629 936	2 036 485		593 451	
	ПИР 4,7%	123 607	95 715		27 892	
	Итого с ПИР без НДС:	2 753 544	2 132 200		621 344	
	НДС 20%	550 709	426 440		124 269	
	Всего по сводной смете с НДС:	3 304 252	2 558 640		745 612	

Таблица 11. Стоимость строительства яхтенной инфраструктуры, в т.ч. ПИР и СМР, 3 кв. 2023 г. без НДС

№ п	Перечень выполняемых работ	Стоимость работ, тыс. руб.	ПИР, тыс. руб.	СМР, тыс. руб.
1	Работы основного периода	2 132	96	2 036
	Устройство дамб обвалования (122 м.п.)	20	1	19
	Водопонижение	247	11	236
	Дноуглубление (земляные работы)	152	7	145
	Берегоукрепление 3011 м.п. (внутренние)	358	16	342
	Устройство водопропускной трубы на 2 участка	3	0	3
	Устройство причальных стенок из шпунта Л5-УМ с якорем и тягами Д89 мм 340 м.п.	756	34	722
	Устройство ограждающих молов гравитационного типа 340 м.п.	150	7	144
	Устройство внешних откосов комбинированного типа	413	19	394
	Устройство покрытия из тротуарной плитки 5600 м2 на ограждающем моле	30	1	28
	Подпорная стенка для поддержания минимального уровня воды	1	0	1
	Фундамент под стационарный кран	3	0	3
3	Сети электроснабжения 0,4 кВ	38	2	37
4	Нар. Освещение мола	65	3	62
5	Приобретение технологического оборудования	442	20	422
6	Эллинги для зимнего хранения судов с мастерскими на 200 судов (5 000 кв. м). Принято из расчета 12 500 р. за кв. м	76	3	73
Итого		2 754	124	2 630

1.2 Необходимая поддержка со стороны государства

Для успешной реализации рассматриваемого инвестиционного проекта целесообразно обеспечить предоставление следующих мер государственной поддержки:

- > корректировка береговой линии Куйбышевского водохранилища для размещения стоянки для маломерных судов;
- > установление и изменение ответственными органами Лаишевского муниципального района и иными организациями зоны затопления, подтопления Куйбышевского водохранилища по максимальному в половодье уровню для обеспечения возможности капитального строительства на ряде земельных участков;

- > субсидирование строительства обеспечивающей инфраструктуры в рамках государственной программы «Развитие туризма» для строительства транспортной и инженерной инфраструктуры в общем объеме 2,4 млрд руб. с НДС;
- > субсидирование строительства обеспечивающей инфраструктуры в рамках государственной программы «Развитие туризма» для строительства части яхтенной инфраструктуры (гидротехнические сооружения) в общем объеме 2,6 млрд руб. с НДС;
- > субсидирование строительства общественных пространств в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» для строительства набережной-променада протяженностью 5,3 км в общем объеме 0,5 млрд руб. с НДС;
- > предоставление льготного (субсидированного) кредитования на финансирование строительства средств размещения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.02.2021 № 141;
- > применение льготной ставки по НДС в размере 0% в отношении услуг по предоставлению мест для временного проживания в гостиницах и иных средствах размещения и предоставлению в аренду или пользование на ином праве объектов туристической индустрии.

1.3 Финансовые и инвестиционные показатели туристской территории

1.3.1 Сметная стоимость реализации проекта создания туристской территории в текущих ценах

На момент разработки Мастер-плана проектно-сметная документация отсутствует.

1.3.2 Объем капитальных вложений

Объем капитальных вложений составляет 15 390 млн руб. без НДС в текущих ценах (без учета инфляции), в т. ч. 4 587 тыс. руб. за счет бюджетных средств.

Объем капитальных вложений в прогнозных ценах без НДС составляет 18 450 тыс. руб., в т.ч. 5 372 тыс. руб. за счёт бюджетных средств.

Затраты в разрезе объектов отражены в таблице ниже.

Таблица 12. Объем капитальных затрат в разрезе объектов в прогнозных ценах без НДС, млн руб.

№	Наименование объекта	Объем капитальных затрат	В т. ч. бюджетное софинансирование
1.	Лот 1, в т. ч.:	2 311	395
1.1.	Дома на воде	50	-
1.2.	Видовой отель 4*	826	-

№	Наименование объекта	Объем капитальных затрат	В т. ч. бюджетное софинансирование
1.3.	Коттеджи 4* с видом на стоянку для маломерных судов	198	-
1.4.	Коммерческие объекты ²	536	-
1.5.	Транспортная инфраструктура	364	297
1.6.	Коммунальная инфраструктура	336	98
2.	Лот 2, в т. ч.:	938	125
2.1.	Видовой отель 3*	511	-
2.2.	Коммерческие объекты	222	-
2.3.	Транспортная инфраструктура	92	78
2.4.	Коммунальная инфраструктура	112	47
3.	Лот 3, в т. ч.:	2 993	315
3.1.	Гостиничный комплекс 3*	481	-
3.2.	Семейные отели 3* у центральной площади	1 174	-
3.3.	Коммерческие объекты	613	-
3.4.	Транспортная инфраструктура	248	201
3.5.	Коммунальная инфраструктура	476	114
4.	Лот 4, в т. ч.:	1 242	241
4.1.	Шале 3* с открытыми бассейнами	720	-
4.2.	Транспортная инфраструктура	180	150
4.3.	Коммунальная инфраструктура	343	91
5.	Лот 5, в т. ч.:	4 946	2 874
5.1.	Семейные отели 3* с видом на стоянку для маломерных судов	815	-
5.2.	Коммерческие объекты	70	-
5.3.	Летняя стоянка яхт	52	-
5.4.	Эллинг и сервисное обслуживание судов	113	-
5.5.	Транспортная инфраструктура	256	231
5.6.	Коммунальная инфраструктура	354	98
5.7.	Прочая обеспечивающая инфраструктура (стоянка для маломерных судов)	3 286	2 545
6.	Лот 6, в т. ч.:	1 195	148
6.1.	Семейные отели 3* с видом на канал	908	-
6.2.	Транспортная инфраструктура	125	108
6.3.	Коммунальная инфраструктура	161	40
6.4.	Прочая обеспечивающая инфраструктура	1	-
7.	Лот 7, в т. ч.:	1 154	191
7.1.	Семейные отели 3* на первой линии искусственной заводи	832	-
7.2.	Транспортная инфраструктура	159	144

² Капитальные затраты на коммерческие объекты отражены в ФЭМ суммарно (включая затраты на ПИР, СМР, мебель и дополнительное оборудование, прочее) в целях упрощения расчётов. Подробнее с капитальными затратами по каждому коммерческому объекту можно ознакомиться в п. 7.1 Раздела 7 Мастер-плана (Бизнес-плана) и Приложении 2.31 к Мастер плану.

№	Наименование объекта	Объем капитальных затрат	В т. ч. бюджетное софинансирование
7.3.	Коммунальная инфраструктура	163	47
8.	Лот 8, в т. ч.:	2 305	301
8.1.	Семейные отели 3* у центрального въезда	430	-
8.2.	Коттеджи 3* на береговой линии	233	-
8.3.	Коммерческие объекты	987	-
8.4.	Транспортная инфраструктура	244	193
8.5.	Коммунальная инфраструктура	412	107
9.	Лот 9, в т. ч.:	642	57
9.1.	Семейные отели 3* вдоль въезда	511	-
9.2.	Транспортная инфраструктура	36	25
9.3.	Коммунальная инфраструктура	95	32
10.	ДЗО, в т. ч.:	724	724
10.1.	Транспортная инфраструктура (южная и северная парковки)	120	120
10.2.	Коммунальная инфраструктура (техническое присоединение к сетям электроснабжения и газоснабжения) ³	604	604

1.3.3 Объем финансирования по источникам

Таблица 13. Предполагаемая структура финансирования по источникам по годам в прогнозных ценах без НДС, млн руб.⁴

№	Вид финансирования	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033-2047
1.	Собственные средства ⁵	653	117	1 254	3 015	37	-	-	-	-	-
2.	Кредитные средства	-	265	2 948	7 075	88	-	-	-	-	-
3.	Бюджетные средства	51	916	2 705	1 444	255	-	-	-	-	-

³ За счет собственных средств в 2024 г. планируется финансирование затрат на техническое присоединение лотов к внешним сетям газоснабжения и электроснабжения в размере 725,4 млн руб. с НДС (604,5 млн руб. без НДС) за счёт Управляющей компании. В 2025 г. планируется возмещение указанной суммы за счет бюджетных средств.

⁴ Кроме указанных источников финансирования, на инвестиционной стадии проекта планируется использование иных источников финансирования, в т.ч.: возмещение НДС. Финансово-экономическая модель предполагает, что денежные средства (в виде вклада в уставный капитал), предоставляемые АО «Корпорация Туризм.РФ», не направлены на оплату входного НДС, предъявленного поставщиками/подрядчиками. В тоже время при ином подходе: оплате товаров (работ, услуг) полностью за счет вклада в уставный капитал КТРФ входной НДС вычету не подлежит, а будет учитываться в прочих расходах, либо при частичной оплате за счет бюджетных средств товаров (работ, услуг) НДС принимается к вычету в соответствующей доле (п. 2.1 ст.170 НК РФ).

⁵ За счет собственных средств в 2024 г. планируется финансирование затрат на техническое присоединение лотов к внешним сетям газоснабжения и электроснабжения в размере 725,4 млн руб. с НДС (604,5 млн руб. без НДС). В 2025 г. планируется возмещение указанной суммы за счет бюджетных средств. Операции по финансированию и возмещению учтены в таблице.

Указанная структура предполагает финансирование капитальных затрат в размере 18 450 млн руб., процентных и прочих выплат по кредитам на этапе строительства в размере 927 млн руб., платежей по НДС и прочим расходам на этапе строительства в размере 1 203 млн руб. в прогнозных ценах.

Общие параметры финансирования приведены ниже.

Таблица 14. Общие параметры финансирования

№	Параметр финансирования	Значение
1.	Доля в финансировании проекта:⁶	
1.1.	> - кредитные средства, %	50%
1.2.	> - частные средства, %	24%
1.3.	> - бюджетные средства, %	26%
2.	Общие параметры заемного финансирования:	
2.1.	Льготный кредит:	
2.1.1.	- ставка, % годовых	5,0%
2.1.2.	- срок кредитования, лет ⁷	15
2.2.	Рыночный кредит:	
2.2.1.	- ставка, % годовых	Ключевая ставка ЦБ РФ + 3,0%
2.2.2.	- срок кредитования, лет ⁷	20

1.3.4 Инвестиционные показатели туристской территории

Таблица 15. Инвестиционные показатели Проекта

№	Показатель	Значение к 2047 г. (включительно)
1.	По проекту в целом:	
1.1.	- чистая приведенная стоимость (NPV), млн руб.	1 656
1.2.	- внутренняя норма доходности (IRR), %	16,2%
1.3.	- период окупаемости (PBP), лет	9,7
1.4.	- дисконтированный период окупаемости (DPBP), лет	21,4
2.	Для акционеров проекта:	
2.1.	- чистая приведенная стоимость (NPV), млн руб.	674
2.2.	- внутренняя норма доходности (IRR), %	19,5%
2.3.	- период окупаемости (PBP), лет	11,5
2.4.	- дисконтированный период окупаемости (DPBP), лет	21,0

⁶ Целевое соотношение финансирования каждого инвестиционного лота составляет: 70% - заёмные средства, 30% - средства СПК. При этом, данное соотношение применяется только к тем затратам, которые предполагается финансировать за счёт частных средств (СПК). Итоговая структура финансирования с учётом бюджетных средств может отличаться в зависимости от распределения расходов между бюджетным и частным финансированием.

⁷ Отражены максимальные сроки финансирования. Данные сроки могут быть изменены в предположениях ФЭМ. В случае применения скульптированного графика погашения кредитов, фактический срок погашения кредитов не превышает 11,5 лет.

Проект обеспечивает доходность в размере 16,2%. Окупаемость проекта произойдёт в течение 9,7 лет, с учётом дисконтирования – 21,4 года.

Учитывая полученные показатели оценки эффективности, можно сделать вывод, что рассматриваемый инвестиционный проект является коммерчески выгодным для инвесторов.

1.3.5 Социально-экономические эффекты от реализации Проекта

В рамках данного пункта были отражены следующие положительные социально-экономические эффекты от реализации проекта:

- > влияние на рост валового регионального продукта;
- > влияние на рост малого и среднего предпринимательства, которое было оценено в денежном выражении;
- > влияние на рост рабочих мест (оценено в единицах);
- > влияние на рост выручки туристической отрасли экономики;
- > эффект от налоговых и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы РФ;
- > результаты расчетов потенциального экскурсионного и туристического потоков к 2030 г. на всю туристскую территорию.

Результаты расчетов приведены ниже в таблицах.

Таблица 16. Эффект от налоговых и иных обязательных платежей, млн руб.

№	Уровень бюджета / вид поступления	Значение к 2047 г. (включительно)
1.	Федеральный бюджет:	
1.1.	- налог на прибыль	746
1.2.	- налог на дивиденды	946
1.3.	- НДС ⁸	10 457
1.4.	- социальные отчисления	3 978
1.5.	- плата за водопользование	7
2.	Региональный бюджет:	
2.1.	- налог на прибыль	6 518
2.2.	- налог на имущество	3 110
2.3.	- НДФЛ	1 456
3.	Местный бюджет:	
3.1.	- НДФЛ	257

Налоговый эффект и эффект от иных обязательных платежей во время реализации Проекта составит 27,5 млрд руб. в бюджеты всех уровней.

Таблица 17. Социально-экономический эффект от реализации Проекта

⁸ Указано за вычетом НДС к возмещению на этапе строительства.

№	Показатель	Значение к 2047 г. (включительно)
1.	Влияние на рост ВРП:	
1.1.	- млрд руб.	31
1.2.	- %	0,018%
2.	Влияние на рост МСП, млрд руб.	7
3.	Влияние на рост рабочих мест, ед.	1 933
4.	Влияние на рост выручки туристической отрасли экономики, млрд руб.	129

Осуществление Проекта приведет к росту валового регионального продукта в размере 31 млрд руб., росту рынка малого и среднего предпринимательства на 7 млрд руб. и созданию рабочих мест в количестве 1 933 ед., что окажет положительное влияние на социально-экономическое развитие региона.

Ниже в таблице отражены результаты расчетов потенциального экскурсионного и туристического потоков к 2030 г. (год выхода на целевую загрузку) на всю туристскую территорию.

Таблица 18. Потенциальный экскурсионный и туристический поток к 2030 г.

№	Вид потока	Значение
1.	Туристический поток, тыс. чел. / год	196
2.	Экскурсионный поток, тыс. чел. / год	424
3.	Итого, тыс. чел. / год	620

Подробнее ознакомиться с результатами оценки влияния на туристический поток региона от реализации Проекта можно в пункте 4.2.2 настоящего Мастер-плана.

Таблица 19. Оценка бюджетной эффективности (консолидировано по всем уровням бюджета)

№	Уровень бюджета / вид поступления	Значение к 2047 г. (включительно)
1.	Дисконтированные прямые расходы нарастающим итогом, млн руб.	(6 364)
2.	Дисконтированные прямые доходы нарастающим итогом млн руб.	7 067
3.	NPV потоков	703
4.	Индекс бюджетной эффективности	1,11

Положительное значение NPV потоков и значения индекса бюджетной эффективности свидетельствует о том, что дополнительно уплачиваемые в результате реализации инвестиционного проекта налоги, сборы и другие платежи в консолидированный бюджет, с учетом дисконтирования, превышают расходы бюджета, связанные с его реализацией.

1.3.6 Ключевые факторы успеха реализации рассматриваемого инвестиционного проекта, основные риски Проекта

Ключевые предпосылки успешной реализации Проекта:

- > географическое положение – в экономически успешном и густонаселенном регионе, в хорошей транспортной доступности от Казани и других крупных городов;
- > разнообразие доступных естественных рекреационных ресурсов («большая вода», естественная заводь, лесной массив, пляж);
- > наличие нескольких якорных аттракторов, в том числе уникальных (стоянка для маломерных судов, искусственные каналы);
- > формирование диверсифицированного предложения категорий средств размещения (отели, семейные отели, коттеджи, шале, дома на воде) для различных целевых групп.

1.3.7 Основные риски Проекта

Проведенный анализ выявил следующие риски, наиболее критичные для реализации проекта:

- > необходимость корректировки береговой линии Куйбышевского водохранилища для размещения стоянки для маломерных судов;
- > наличие в границах туристской территории мест обитания краснобрюхой жерлянки, занесенной в Красную книгу Республики Татарстан;
- > возможный срыв сроков / невозможность реализации отдельных проектных решений развития туристской территории вследствие необходимости осуществления значительного объема кадастровых работ и разрешительных процедур (уточнение границ участков, создание новых участков суши в водоеме, создание искусственных водоемов, изменение ВРИ, утверждение ППТ и др.);
- > рост стоимости строительства;
- > несвоевременное строительство стоянки для маломерных судов как якорного объекта туристской территории.

Подробный анализ рисков и предложения по управлению ими представлены в разделе № 9 «Анализ рисков».

1.4 Инвесторы проекта

1.4.1 Наименование и краткое описание компаний-инвесторов, участвующих в реализации инвестиционного проекта

Схема реализации инвестиционных лотов туристской территории «Лаишево» предполагает создание специальной проектной компании (СПК), участниками которой будут АО «Корпорация Туризм.РФ» и частные инвесторы лотов (на конец 3 кв. 2023 г. потенциальные инвесторы не определены). До привлечения инвесторов получение разрешений на строительство для каждого отдельного инвестиционного лота будет осуществлять АО «Корпорация Туризм.РФ».

АО «Корпорация Туризм.РФ» создано 18.12.2020 по поручению Председателя Правительства Российской Федерации Михаила Мишустина для развития внутреннего и въездного туризма. С 2021 года АО «Корпорация Туризм.РФ» в составе СПК (миноритарий) участвует в реализации инвестиционных туристских проектов, в составе которых присутствует номерной фонд в объеме от 120 ед. В результате ожидается увеличение совокупного турпотока и объема гостиничных номеров.

1.5 Предложения по разделению мастер-плана развития туристской территории на инвестиционные лоты

Для разделения проекта на инвестиционные лоты в соответствии с Методикой разделения проектов развития туристских территорий на инвестиционные лоты АО «Корпорации «Туризм.РФ» были использованы следующие критерии:

Таблица 20. Критерии разделения туристской территории «Лаишево» на инвестиционные лоты

№	Критерий	Группа критериев	Описание критерия
1	Продуктовое предложение	Определяющие	Наличие в составе инвестиционного лота средств размещения с общим номерным фондом не менее 120 ед. для обеспечения возможности привлечения льготного кредитования
2	Чистая приведенная стоимость инвестиционного лота >0	Определяющие	Положительные инвестиционные показатели каждого инвестиционного лота, в т. ч. чистая приведенная стоимость инвестиционного лота (NPV) >0
3	Расположение	Дополнительные	Географическая близость объектов инвестиционной деятельности
4	Масштаб проекта	Дополнительные	Срок окупаемости каждого инвестиционного лота не более 12 лет
5	Компетенции инвестора	Дополнительные	Выделение в отдельный инвестиционный лот сложного для строительства и эксплуатации якорного объекта – яхт-клуба и стоянки для маломерных судов

Для инвестиционных лотов туристской территории «Лаишево» сохраняется общность концепции, позиционирования, единства архитектурных и стилистических решений, ценностного предложения и уровня обслуживания туристов. На внешнем уровне взаимосвязь инвестиционных лотов туристской территории обуславливается наличием единых центров притяжения туристов и, соответственно, восприятием территории как единого туристического кластера. Выручка инвестиционных лотов туристской территории взаимозависима, качество развития одного инвестиционного лота влияет на туристические поток и выручку других лотов туристской территории. На внутреннем уровне взаимосвязь инвестиционных лотов обуславливается наличием общей обеспечивающей инфраструктуры, общих сервисных объектов, деятельности управляющей компании.

Таблица 21. Перечень инвестиционных лотов туристской территории «Лаишево»

№ лота	Наименование лота	Описание лота	Средства размещения	Номерной фонд, ед.	Прочие туристические объекты и пространства
1	Комплексный туристический проект «Лаишево-1», 4*, 155 номеров, ТТ «Лаишево»	Премиальный лот с четырехзвездочными объектами размещения и архитектурной доминантой в виде маяка	Видовой отель 4*	120	Спа-комплекс; Смотровая площадка «Маяк»;
			Коттеджи с видом на стоянку для маломерных судов 4*	30	Шатры для проведения мероприятий; Ресторан;
			Дома на воде 3*	5	Зоны для отдыха, зоны для пикника и барбекю, детские и спортивные площадки в рамках благоустройства
2	Гостиница «Лаишево-2», 3*, 120 номеров, ТТ «Лаишево»	Лот с гостиничными номерами и пляжным клубом с оригинальной современной архитектурой и видовыми характеристиками	Видовой отель 3*	120	Пляжный клуб; Центр активных водных видов спорта; Ресторан; Зоны для отдыха, детские и спортивные площадки в рамках благоустройства
3	Комплексный туристический проект «Лаишево-3», 3*, 210 номеров, ТТ «Лаишево»	Лот, расположенный в самой активной зоне с площадью для массовых событий	Семейные отели 3* у центральной площади	120	Торговые площади семейных отелей 3* у центральной площади
			Гостиничный комплекс 3* на первой линии	90	Детский досуговый центр; Центр гостеприимства; Ресторан; Центральная площадь; Южная парковая территория;

№	Наименование лота	Описание лота	Средства размещения	Номерной фонд, ед.	Прочие туристические объекты и пространства
					Зоны для отдыха, детские и спортивные площадки в рамках благоустройства
4	Комплексный туристический проект «Лаишево-4», 3*, 120 номеров, ТТ «Лаишево»	Наиболее тихий и уединенный лот, расположенный вдали от шумных активностей	Шале 3* с открытыми бассейнами	120	Зоны для отдыха, зоны для пикника и барбекю, детские и спортивные площадки в рамках благоустройства
5	Комплексный туристический проект «Лаишево-5», 3*, 120 номеров, ТТ «Лаишево»	Ядро курорта со школой яхтсменов и причалом для приема флагманов круизного флота	Семейные отели 3* с видом на стоянку для маломерных судов	120	Яхт-клуб и стоянка для маломерных судов с летней стоянкой на воде на 300 мест и эллингами на 500 мест; Торговые площади семейных отелей 3* с видом на стоянку для маломерных судов; Видовой ресторан; Зоны для отдыха, детские и спортивные площадки в рамках благоустройства
6	Гостиница «Лаишево-6», 3*, 120 номеров, ТТ «Лаишево»	Лот с протяженной прогулочной набережной вдоль естественной заводи	Семейные отели 3* с видом на канал	120	Торговые площади семейных отелей 3* с видом на канал; Зоны для отдыха, детские и спортивные площадки в рамках благоустройства
7	Гостиница «Лаишево-7», 3*, 165 номеров, ТТ «Лаишево»	Лот с оригинальной прогулочной зоной, которая является изюминкой лота	Семейные отели 3* на первой линии искусственной заводи	165	Зоны для отдыха, детские и спортивные площадки в рамках благоустройства
8	Комплексный туристический проект «Лаишево-8», 3*, 120 номеров, ТТ «Лаишево»	Лот с наиболее активной спортивной атмосферой и обширной парковой зоной	Семейные отели 3* у центрального въезда	95	Банный комплекс; Пляжный клуб; Центр активных водных видов спорта;
			Коттеджи 3* на береговой линии	25	Центр гостеприимства; Центр проката мототехники, снегоходов;

№ лота	Наименование лота	Описание лота	Средства размещения	Номерной фонд, ед.	Прочие туристические объекты и пространства
					Северная парковая территория; Зоны для отдыха, зоны для пикника и барбекю, детские и спортивные площадки в рамках благоустройства
9	Гостиница «Лаишево-9», 3*, 120 номеров, ТТ «Лаишево»	Лот, расположенный рядом с основной въездной группой, предназначенный в том числе для проживания административного персонала	Семейные отели 3* вдоль въезда	120	Зоны для отдыха, детские и спортивные площадки в рамках благоустройства